

## **Verslag inloopavond Omgevingsplan Nijmegen: thema's: kamerverhuur, archeologie en geluid & trillingen**

2 september 2025

### **Aanleiding**

De gemeente werkt aan een wijzigingsbesluit van het Omgevingsplan van de gemeente Nijmegen. Dit is een juridisch document met alle regels voor de fysieke leefomgeving: de ruimte waarin we wonen, werken, reizen en recreëren. Denk aan regels over bouwen, infrastructuur, water, bodem, natuur, landbouw, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed.

Sinds de invoering van de Omgevingswet is het omgevingsplan grotendeels leeg. De gemeente heeft tot 2032 de tijd om het plan met regels en geografische informatieobjecten (kaarten) aan te vullen. Met het komende wijzigingsbesluit worden regels toegevoegd over kamerverhuur, archeologie, en geluid & trillingen.

Voor archeologie en voor geluid & trillingen gaat het om bestaande regels die inhoudelijk niet of nauwelijks veranderen. Alleen bij kamerverhuur gaat het deels om nieuw beleid en deels om bestaand beleid.

### **Doel inloopavond**

Het doel van de inloopavond was om belanghebbenden in een vroeg stadium te betrekken. Zo kunnen hun belangen, zorgen, ideeën en expertise worden meegenomen in het ontwerp en de besluitvorming. Door de dialoog aan te gaan, streeft de gemeente naar betere plannen, meer draagvlak en het tijdig signaleren van mogelijke knelpunten.

### **Programma**

De inloopavond had de vorm van een informatiemarkt en vond plaats in het restaurant van het Stadhuis en de aangrenzende vergaderruimten. Er waren vier stands: één voor het thema kamerverhuur, één voor archeologie, één voor geluid & trillingen en één voor het omgevingsplan in het algemeen, met de regels zichtbaar op de (digitale) kaart. Bezoekers konden binnenlopen tussen 18:00 en 21:00 uur en vrijblijvend in gesprek gaan met betrokken ambtenaren van de gemeente Nijmegen. In totaal waren er 39 bezoekers.

### **Stand**

Per stand is een verslag gemaakt van de avond. Op de volgende pagina leest u wat er per thema is besproken. Wat er uiteindelijk met de opbrengsten gebeurt, leest u in het wijzigingsbesluit.

## Kamerverhuur

### Context

Nijmegen zet in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Dat doen we onder meer door woningdelen te stimuleren. Nijmegen kent een steeds groter aandeel eenpersoonshuishoudens, anno 2025 ligt dat op 41%. Verder is er een sterke behoefte aan meer studentenwoonplekken (2.500 extra plekken). Woningdelen kan bovendien ook voor andere doelgroepen een gewenste woonvorm zijn zoals jongeren, ouderen of andere doelgroepen zoals genoemd in de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030.

### Voorgestelde beleidswijziging

Aan geïnteresseerden is het volgende beleidsvoorstel over kamerverhuur voorgelegd:

| Aantal personen | Voorstel                                                                                                                                             | Toelichting                         |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 2               | Vergunningsvrij                                                                                                                                      | Gelijkgesteld aan huishouden        |
| 3               | Vergunningsvrij + informatieplicht                                                                                                                   | Geen extra overlast t.o.v. gezinnen |
| 4               | <b>Optie 1:</b> Vergunningsvrij + informatieplicht<br><b>Optie 2:</b> Meldplicht (met extra voorwaarden)<br><b>Optie 3:</b> Vergunningsplicht blijft | <i>Hier ligt de discussie</i>       |
| 5 of meer       | Vergunningsplicht                                                                                                                                    | Zelfde voorwaarden al nu            |

### Gestelde vragen aan bezoekers

Het voorstel dat aan bezoekers is voorgelegd versoepelt het huidige kamerverhuurbeleid. Dat is mede gebaseerd op de overlastcijfers rondom kamerverhuur. Bij kamerbewoning door 3 personen komt bij 1 op de 50 (gemiddelde per adres 1,5 keer) van het totaal aantal adressen een overlastmelding voor. Bij kamerbewoning door 4 personen is dat 1 op 22 (gemiddelde per adres 1,5 keer) en bij 5 of meer personen gaat dat naar de 1 op de 14 (gemiddelde per adres 2,5 keer). Aan bezoekers zijn de volgende vragen gesteld:

- Waar ligt voor u de kritieke grens?
- Welke leefbaarheidseffecten zijn voor u het belangrijkste (geluid, afval, fietsen, insluiting)?
- Hoe denkt u dat we die het beste kunnen beschermen?
- Zijn er nog andere aandachtspunten of zorgen?

## **Reacties**

### Algemeen

Aanwezigen begrijpen de opgave om meer woonplekken te realiseren en om die reden de bestaande voorraad beter te benutten, maar maken zich tegelijkertijd ook zorgen om de neveneffecten. Zo zou de gemeente beter en sneller moeten handelen rondom fiets- en afvaloverlast. Ook het beter benutten van woonruimtes door middel van woningsplitsing gaat gepaard met soortgelijke zorgen. De focus voor bezoekers ligt met name op betere naleving in plaats van strengere voorwaarden.

### Geluid

Er zijn geen reacties gekomen op de geluidsvoorwaarden. Bezoekers ervaren geluidsoverlast vooral door feestjes of andere gelegenheden in de tuin of dakterras. Daar kunnen de geluidsvoorwaarden geen bescherming tegen bieden.

### *Suggesties:*

- Een bezoeker opperde om studenten meer betrokken te maken bij hun woonomgeving. Daarbij wordt verbinding met Nijmegen Stad van Compassie genoemd.

### Fietsen

De meeste aandacht tijdens de participatie ging uit naar de hinderlijke fietsen in de openbare ruimte. Hier zou door de gemeente adequater op gehandhaafd moeten worden. Naast de bestaande voorwaarde fietsenstalling op eigen terrein heeft de gemeente ook de beschikking over de APV om ongewenste fietsen in de openbare ruimte te verwijderen.

### *Suggesties:*

- Leegstaande winkelruimtes transformeren naar fietsenstallingen. Belangrijk dat dit minimaal per woonblok gebeurt omdat anders de afstand te groot wordt en het in de praktijk geen effect zal hebben.
- Elke inwoner moet zijn fiets registreren. Ongeregistreerde fietsen, die dan dus niet gebruikt zouden worden, kunnen dan gemakkelijker worden verwijderd.

### Afval

Naast de hinderlijke fietsen was ook afval een meer gehoord aandachtspunt. Bezoekers wijzen op de rommelige voortuinen van studentenpanden en slingerend afval.

### Vergunningsplicht en meldingsplicht

Er was vanuit bezoekers geen kritiek op het vergunningsvrij maken kamerbewoning door 3 personen. De open vraag rondom kamerbewoning van 4 personen gaf geen duidelijke richting. Een enkeling pleit voor behoud van de vergunningsplicht. Anderen erkennen juist ook de meerwaarde van een meldingsplicht i.p.v. een vergunningsplicht, aangezien kamerbewoning niet in alle gevallen problematisch is. Op die manier kan meer focus worden gebracht op de risico adressen. Met name de fietsenstalling op eigen terrein zou dan aan de meldingsplicht gekoppeld moeten worden. Er is geen voorkeur uitgesproken voor het vergunningsvrij maken van kamerbewoning voor 4 personen.

#### Suggesties

- Een enkele bewoner vroeg zich af of de vergunning in plaats van op de woning aan de verhuurder gekoppeld kan worden. Op die manier bewegen de voorwaarden waaronder bestaande kamerverhuuradressen hun activiteit mogen uitvoeren ook mee met toekomstige beleidswijzigingen. Het wordt oneerlijk en onduidelijk gevonden dat bij het ene adres andere voorwaarden gelden dan bij de andere uitsluitend omdat de vergunning in een andere periode is verleend of dat de activiteit toen nog vergunningsvrij was.

#### Overige aandachtspunten

- Vaste huurcontracten en verminderde rendement weerhouden verhuurders van reguliere verhuur.
- Enkele inwoners geven aan dat zij kamerverhuurpanden getransformeerd zien worden naar zelfstandige appartementen. Daarbij wordt een minderheid in de verkoop gezet en wordt een meerderheid behouden voor de verhuur, mede om een meerderheidsbelang in de VvE te behouden. Op die manier worden nieuwe kopers belemmerd in hun onderhouds- of duurzaamheidsmogelijkheden.

#### Archeologie

##### Context

In 2023 heeft de gemeenteraad het Facetbestemmingsplan Archeologie 2023 vastgesteld. De regels uit dit bestemmingsplan maken deel uit van het zogenaamde tijdelijke deel van het omgevingsplan. Uiterlijk in 2032 moet de gemeente alle regels uit dit tijdelijke deel omzetten naar het nieuwe deel. Dit gebeurt zoveel mogelijk zonder beleidswijzigingen. Voor archeologie betekent dit dat de regels worden verduidelijkt om de dienstverlening te verbeteren. Inhoudelijk blijven de regels hetzelfde.

##### Reacties

##### Algemeen

Het was voor iedereen duidelijk dat het om een verhuizing zonder beleidswijziging ging. Bezoekers reageerden positief op het werken met een “activiteit in een gebied met een archeologische waarde”. Hierdoor verdwijnt het onderscheid tussen een aanvraag voor “bouwen” en “aanleggen”.

##### Archeologische beleidskaart

Over de Archeologische Beleidskaart werd opgemerkt dat deze nog fijnmaziger kan zijn en dat de onderbouwing van de verschillende waarden niet inzichtelijk is. Er wordt gewerkt aan een zogenaamde “Archeologische verwachtingenkaart”, die duidelijk maakt waarom bepaalde gebieden een bepaalde waarde hebben.

### Overige vragen

Bezoekers stelden onder meer de volgende vragen:

- Wat is er eigenlijk te vinden in Lindenholt?
- Hoe wordt bepaald waar gegraven moet worden?
- Wordt er wel eens iets bijzonders gevonden in Nijmegen?
- Wat gebeurt er met vondsten?
- Wanneer gaat het museum weer open?
- Wat gebeurt er wanneer tijdens de bouw iets wordt gevonden?

Daarnaast kwamen er vragen die niet direct bij dit thema horen, zoals:

- Waarom wordt een deel van de Benedenstad opeens door de gemeente bij het Centrumgebied gerekend?
- Hoe moet het met parkeren in de Benedenstad?

Voor de laatste vraag is verwezen naar de wijkmanager.

### Valkhofpark

Meerdere bezoekers gaven aan dat het Valkhofpark verwaarloosd wordt en dat het groen sterk te lijden heeft onder festivals. Tijdens de avond zijn de plannen toegelicht voor de reconstructie van de burchtmuren en het herstel en de versterking van het groen.

### *Geluid & trillingen*

#### **Context**

Bij de invoering van de Omgevingswet is een aantal thema's gedecentraliseerd, waaronder geluid en trillingen. Via een zogenaamde bruidsschat zijn hiervoor regels van het Rijk overgedragen, zodat er geen gat in de regelgeving ontstond. De bruidsschat maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Ook deze regels moeten uiterlijk in 2032 worden omgezet naar het nieuwe deel.

#### **Wijzigingsbesluit**

Met het aankomende wijzigingsbesluit worden de regels voor geluid en trillingen opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het betreft regels voor activiteiten die geluid of trillingen veroorzaken bij gevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen en verzorgingstehuizen. Deze regels bevatten normen voor de maximale hoeveelheid geluid en trillingen die een activiteit mag veroorzaken.

#### **Reacties**

### Klachten

Veel bezoekers gebruikten de participatieavond om een geluidsklacht in te dienen. Inhoudelijk is er nauwelijks over de regels gesproken; de aandacht lag vooral op het verbeteren van de persoonlijke leefomgeving. Daarbij kwamen de volgende onderwerpen aan bod:

- Evenementengeluid (met name dancefeesten en de Vierdaagsefeesten)
  - Waarom faciliteert de gemeente festivals waar jongeren gehoorschade kunnen oplopen?

- Er zijn volgens bezoekers te veel evenemententerreinen
  - Bepaalde organisaties zouden meer dancefeesten in het Goffertpark willen organiseren.
- Overlast van horeca op het Koningsplein
- Wegverkeersgeluid
  - Klachten betroffen vooral asociaal rijgedrag, zoals hard optrekken en rijden met te hoge snelheid.
- Motorgeluid (met name op de Vossenpelssestraat)
- Industrielawaai in Nijmegen-West
  - Waarom wordt hier geen strengere normering toegepast?
- Bouwlawaai in de avond en nacht

#### De regels

De regels uit het Omgevingsplan bleken voor inwoners moeilijk leesbaar en vroegen om mondelinge toelichting.

#### Kinderdorp Neerbosch

Een bezoeker vroeg of de normen voor geluid waren verruimd voor bedrijventerrein Westkanaaldijk en grote lawaaimakers in Beuningen (ARN en zandwinning Beuningse Plas). Dit is niet het geval.

Voorheen waren de regels landelijk vastgelegd in het Activiteitenbesluit. Met de Omgevingswet zijn ze overgedragen aan gemeenten en opgenomen in de bruidsschat, het tijdelijke omgevingsplan. Met de wijziging worden de regels beleidsneutraal overgezet naar het nieuwe deel. De waarden voor geluid en trillingen wijzigen niet. Verruiming (meer geluid toestaan) is niet mogelijk; strengere waarden zijn wel toegestaan, maar momenteel niet aan de orde.